



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR**

**PENJUALAN DAN PERAWATAN MOBIL  
DI JAKARTA BARAT**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

diajukan oleh :  
**Novie Rurianingsih**  
**L2B 099 251**

Periode 86  
April – Juni 2004

Kepada

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
2004**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Jakarta sebagai ibukota dan kota terbesar di Indonesia mengalami penambahan penduduk dengan pesat. Segala kemajuan dan perkembangan yang dialami kota Jakarta menyebabkan sirkulasi kendaraan menjadi bersilangan (cross circulation). Bagi sebagian masyarakat perkotaan memiliki kendaraan bermotor sudah merupakan suatu kebutuhan yang mendukung dan mempermudah aktifitas mereka. Karena lokasinya yang berjauhan antara pusat kota dengan permukiman menyebabkan alat transportasi yang dimiliki harus memenuhi factor kenyamanan dan keamanan yang sangat dibutuhkan untuk mendukung mobilitas masyarakat

Untuk sebagian masyarakat memiliki kendaraan pribadi sangat dirasakan perlunya keamanan dan kenyamanan selama mengendarai kendaraan tersebut, halini membuat konsumen merasa perlu untuk melengkapi kendaraan mereka dengan berbagai alat tambahan untuk menunjang keamanan dan kenyamanan. Kecenderungan-kecenderungan tersebut mendorong tumbuhnya tempat-tempat penjualan mobil baru maupun bekas dan penjualan aksesoris dan *Spareparts*. atau lebih dikenal dengan Showroom dan bengkel. Namun biasanya mereka hanya mengkhususkan diri pada pelayanan jasa khusus merk tertentu saja.

Di Jakarta saat ini tersebar beberapa fasilitas penjualan dan pelayanan servis mobil dengan konsep dan skala pelayanan yang berbeda beda. Namun Automotive mall di sudirman central Business District (SCBD) Jakarta Selatan menampung showroom dari berbagai merk tetapi tidak memiliki fasilitas penjualan suku cadang dan bengkel yang lengkap.. Demikian pula dengan Bursa Mobil di Kelapa gading Jakarta Utara yang hanya menjual mobil tanpa layanan purna jual. Sedangkan fasilitas layanan perbaikan mobil yang juga disertai penjualan suku cadanglengkap

tetapi tidak didukung oleh fasilitas bengkel yang memadai. Sebaiknya, bengkel-bengkel yang menjamur di sepanjang jalan Fatmawati Jakarta Selatan, mereka menerima perbaikan mobil tetapi tidak menjual suku cadang secara lengkap, dan mereka akan mensuplai barang dari pusat penjualan suku cadang apabila memerlukannya. Untuk wilayah Jakarta Barat sendiri saat ini belum tersedia fasilitas servis yang lengkap, Fasilitas yang ada saat ini hanya dealer-dealer yang melayani penjualan mobil baru merk-merk tertentu di sekitar jalan panjang .

Menurut RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) mengenai struktur dan pola pemanfaatan ruang. Jakarta memiliki 8 kawasan potensi yang perlu diprioritaskan pengembangannya, salah satunya yaitu Sentra Primer Baru Barat yang ditetapkan sebagai fungsi pusat pemerintahan kotamadya (Kantor Walikota Jakarta Barat, Perkantoran dan jasa, (Sumber : [www.bappedajakarta.go.id/geografis/barat.html](http://www.bappedajakarta.go.id/geografis/barat.html)) Jakarta Barat dengan jumlah penduduk 2.389.900, secara administrative terbagi menjadi 8 Kecamatan dan 56 Kelurahan dengan luas wilayah keseluruhan mencapai 127,11km<sup>2</sup>.(Sumber:BPS DKI Jakarta). Keadaan sekitar kawasan Sentra Primer Baru adalah perumahan masyarakat menengah keatas dengan latar belakang kultur dan budaya yang berbeda-beda.

Di sisi lain waktu operasional bengkel yang berkisar antara pukul 9 pagi hingga 5 sore bertabrakan dengan jamkerja para pemilik mobil yang sebagian besar dari mereka merupakan kaum pekerja sehingga mereka tidak sempat untuk meluangkan waktu ke bengkel. Konsumen merasa enggan untuk menservis mobilnya pada akhir pekan karena tidak jarang mereka akan menemukan antrian yang panjang dan waktu akhir pekan bersama dengan keluarga akan terbuang. (Auto Bild Edisi 13, 25 Oktober – 7 Nopember 2003). Jika dibiarkan terus menunda ke bengkel maka mobil akan minim perawatan optimal dan menyebabkan resiko kerusakan yang lebih parah.

Konsep dari penjualan dan perawatan mobil di Jakarta Barat ini berangkat dari fenomena-fenomena diatas dimana diperlukan adanya suatu

wadah aktifitas pelayanan jasa dan perdagangan mobil dengan sarana maupun prasarana yang mendukung. Dalam hal ini layanan penjualan dan perawatan mobil ini melayani merk khusus anggota Indomobil Group. Indomobil Group merupakan salah satu dari kelompok usaha industri otomotif terbesar di Indonesia setelah PT. Astra Group dengan tingkat penjualan yang cukup signifikan. (Sumber: Gaikindo Profile 2001) Berbeda dengan dealer-dealer mobil yang menjual mobil baru dengan pelayanan perbaikan dan servis pada merk tertentu saja, pada penjualan dan perawatan Mobil di Jakarta Barat ini jenis mobil yang dijual terdiri dari ATPM(Agen Tunggal Pemegang Merk) yang merupakan anggota IndomobilGroup. Kegiatan utamanya lebih diletakkan pada layanan service yang menerima perawatan segala jenis merk Indomobil dengan jam operasional hingga malamhari, disamping juga melayani penjualan produk baik mobil maupun spsreparts dan aksesoris origina. Fasilitas ini dilengkapi pula dengan kantor pengurusan yang berhubungan dengan leasing, asuransi kendaraan, layanan konsumen 24 jam nonstop, fasilitas untuk menunggu yang nyaman dan rekreatifseperti restaurant,café, game zone, bowling alley dan lain-lain. Penjualan dan perawatan mobil di Jakarta Barat ini tidak hanya melayani kebutuhan konsumen di wilayah Jakarta Barat saja, tetapi mencangkup wilayah Jakarta dan sekitarnya.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1 Tujuan**

Tujuan yang hendak dicapai yaitu terumuskannya pokok-pokok pikiran sebagai suatu landasan konseptual perancangan dan perancangan penjualan dan perawatan Mobil di Jakarta Barat menjadi suatu wadah yang representatif dan okomodatif dalam memenuhi kebutuhan konsumen terhadap produk dan jasa otomotif.

### **1.2.2. Sasaran Pembahasan**

Sasaran yang diharapkan yaitu untuk mendapatkan Program Perencanaan dan perancangan Arsitektur (LP3A) Penjualan dan perawatan Mobil di

Jakarta Barat berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan (design guide lines aspect) yang berguna sebagai acuan /pedoman dalam Desain Grafis Arsitektur.

### **1.3. Manfaat Pembahasan**

#### **1.3.1. Manfaat Subyektif**

Sebagai salah satu persyaratan Tugas Akhir (TA) untuk mencapai jenjang Strata I(SI)

#### **1.3.2. Manfaat Obyektif**

- 1) Referensi yang berisikan data-data dan studi pendekatan.
- 2) Sebagai landasan pada proses Design Grafis Arsitektur (DGA)

### **1.4. Lingkup Pembahasan**

*Secara substansial*, mencakup perencanaan dan perancangan bangunan massa jamak pada penjualan dan perawatan Mobil di Jakarta Barat, pembahasan materi berdasarkan pada aktifitas di bidang otomotif dan hal lain yang berhubungan dalam perencanaan dan perancangan kemudian dianalisa dengan menggunakan pendekatan aspek-aspek yang ada dalam Arsitektur, yaitu aspek kontekstual, aspek fungsional, aspek arsitekturan, aspek teknis dan aspek kinerja.

*Secara spasial*, Perencanaan dan perancangan penjualan dan perawatan Mobil di Jakarta Barat ini direncanakan berada pada kawasan Sentra Primer BaruBarat, dimana Sentral primer Baru Barat memiliki lahan seluas 125HA dengan peruntukan gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan /jasa, bangunan rekreasi dan hiburan, bangunan fasilitas umum dan kawasan hunian.(Sumber:<http://www.dki.go.id./bpm.-pkud/fasilitas2.htm>).

### **1.5. Metode Pembahasan**

Metode pembahasan yang dipergunakan dalam penyusunan landasan perencanaan dan perancangan ini adalah metode deskriptif analitis serta dokumentatif, yaitu dengan memaparkan semua data baik literature, wawancara, data lapangan dan permasalahan, kemudian dianalisis secara sistematis sesuai ilmu arsitektur untuk memperoleh pemecahan yang sesuai

dengan perencanaan dan perancangan Penjualan dan perawatan Mobil di Jakarta Barat.

Adapun pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara :

1. Studi literature/kepastakaan ,yaitu pengumpulan data dan peta dari sumber-sumber pihak yang terkait dan tertulis serta studi kasus melalui buku, majalah, brosur dan lain-lain.
2. Wawancara dengan narasumber guna mencari informasi pendukung/tambahan bagi data yang ada, maupun informasi bagi data yang belum ada pada lapangan.
3. Survei dan dokumentasi, yaitu metode pengumpulan data dengan pengambilan gambar-gambar dengan pengamatan secara langsung di lapangan.

#### **1.6. Sistematika Pembahasan**

Secara garis besar, sistematika dalam penyusunan Landasan Program perencanaan dan perancangan Arsitektur Penjualan dan Perawatan Mobil di Jakarta Barat adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Membahas tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode dan sistematika pembahasan.

### **BAB II TINJAUAN UMUM**

Berisi tinjauan mengenai otomotif, bengkel, showroom, retail suku cadang dan aksesoris, yang meliputi pengertian, fungsi, kegiatan, klasifikasi, standard dan unsure pendukung penjualan dan perawatan Mobil.

### **BAB III TINJAUAN KHUSUS**

Berisi data mengenai kondisi kota Jakarta, khususnya Kawasan Sentra primer Baru Barat, tinjauan khusus berupa factor

pendukung dan kendala serta identifikasi penjualan dan perawatan Mobil di Jakarta Barat dan studi banding

#### **BAB IV BATASAN DAN ANGGAHAN**

Berisi batasan dan anggapan dari pembahasan sebelumnya untuk digunakan sebagai dasar pendekatan dan penentuan landasan program selanjutnya

#### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Bab ini menjelaskan tentang dasar pendekatan, analisa pendekatan konsep perancangan secara fungsional, kontekstual ,arsitektural, teknis, kinerja, dan analisa pendekatan lokasi dan tapak.

#### **BAB VI KONSEP DASAR DAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Berisi tentang konsep dan dasar perancangan yang berisi konsep perancangan, rekapitulasi program ruang dan besaran tapak.